



# Comune di Temu'

## Provincia di Brescia



### COMMITTENTE

**MENICI CASE S.r.l.**  
**MENICI ROBERTO**  
**MENICI GIUSEPPE**



### RICHIESTA STRALCIO ATR 03 - AREA TEMU' AVIO MAPPALE 81 - FOGLIO 28

Riferimenti	Rev.	Data	Descrizione	Scala
	0	24 Febbraio 2017	Relazione tecnico-illustrativa	
	1		Estratti e Norme Ambito ATR 03	Varie
	2		Tavola 1	
	3		Tavola 2	Scala 1:500
	4		Tavola 3	Scala 1:500
	5		Tavola 4	Scala 1:500
	6		Tavola 5	Scala 1:500
	7		Tavola 6	Scala 1:500
	8		Visure catastali	

Studio Tecnico



Ing. Tevini Luisa  
 cell. 3381660112  
 @mail tevlsa@libero.it  
 Via G. Bulferi n.1 - 25056 Ponte di Legno (BS)



RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

Studio Tecnico





**COMUNE DI TEMU'**  
**PROVINCIA DI BRESCIA**



## **RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

### **1.0 PREMESSA**

**OGGETTO:**

RICHIESTA STRALCIO ATR 03 \_ AREA TEMU' -AVIO \_ MAPPALE 81 - FOGLIO 28 DEL COMUNE DI TEMU'

**COMMITTENTI:**

**MENICI CASE S.R.L. di Menici Roberto e Menici Giuseppe**

**PROGETTISTA:**

**ING. TEVINI LUISA** iscritta al n. B147 dell'Albo degli Ingegneri della provincia di Brescia C.F. : TVNLSU81M64D3910

### **2.0 INDIVIDUAZIONE CATASTALE, INQUADRAMENTO URBANISTICO E DEI VINCOLI**

L'area interessata dall'intervento si colloca nella zona bassa del Comune di Temù nei pressi della partenza delle piste sciistiche Ponte di Legno-Tonale. L'immobile oggetto di intervento è censito al catasto del comune di Temù al foglio n. 28, mappale 81. Nel P.G.T. del territorio comunale il terreno ricade all'interno dell'ambito di trasformazione n. 3 (ATR 03). L'immobile ai sensi della L.R. 31/08, art. 44 - Ex R.D. 3267/1923 è soggetto al vincolo idrogeologico.

*(Vedere estratti cartografici seguenti relativi alle Norme per gli Ambiti di Trasformazione)*

### 3.0 DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

Nell'ipotesi progettuale, dimostrata nelle tavole allegate, si chiede lo stralcio relativo all'area individuata alla particella 81, foglio 28 del comune di Temù.

La proposta in oggetto, come si evince dall'allegata tavola n. 5, dimostra che lo stralcio proposto si inquadra nell'ambito di coerente ed equilibrata ipotesi di sviluppo territoriale dell'intero ambito individuato dal PGT, tale da consentire agli altri proprietari coinvolti di poter intraprendere autonoma ed analoga iniziativa edificatoria; nello specifico, ciascun mappale, così come oggi individuato catastalmente, può sviluppare la propria S.L.P. ad eccezione dei mappali 41 e 42, i quali si presentano come piccole scarpate senza possibilità edificatorie e trasferiscono la loro S.L.P. al mappale 80.

La proposta, come individuato alla Tavola n. 4, prevede la cessione delle aree, indicate nelle Norme in riferimento degli Ambiti di Trasformazione, per la viabilità da realizzare a da cedere all'A.C. per un superficie pari a 66 mq.

L'ATR 03 risulta ben servito dal punto di vista dei servizi: a monte da Via Predalunga e a valle da una strada sterrata; risulta, inoltre, già essere in buona parte urbanizzato, considerata la presenza delle reti tecnologiche e del teleriscaldamento che si sviluppano su via Predalunga a cui ogni comparto può autonomamente allacciarsi. (Tavola n. 6).

### 4.0 CONCLUSIONI

Per quanto non specificatamente descritto nella presente, si rimanda agli allegati di seguito elencati di cui la presente relazione fa parte integrante.

- Estratti e Norme Ambito ATR 03
- Tavola n. 1 - Documentazione fotografica
- Tavola n. 2 - Situazione attuale
- Tavola n. 3 - Individuazione nuova dividente per stralcio
- Tavola n. 4 - Individuazione area per viabilità da realizzare e cedere all'A.C.
- Tavola n. 5 - Analisi e previsione di sviluppo
- Tavola n. 6 - Rete sottoservizi
- Visure proprietari mappali ATR 03

#### IL PROGETTISTA

Ing. Tevini Luisa



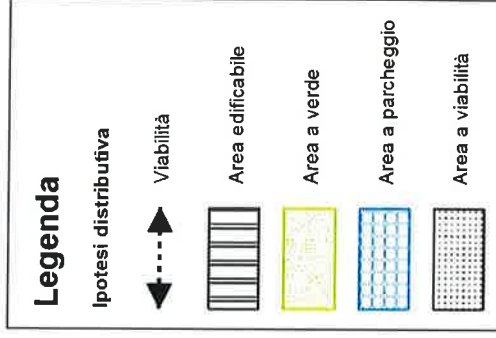
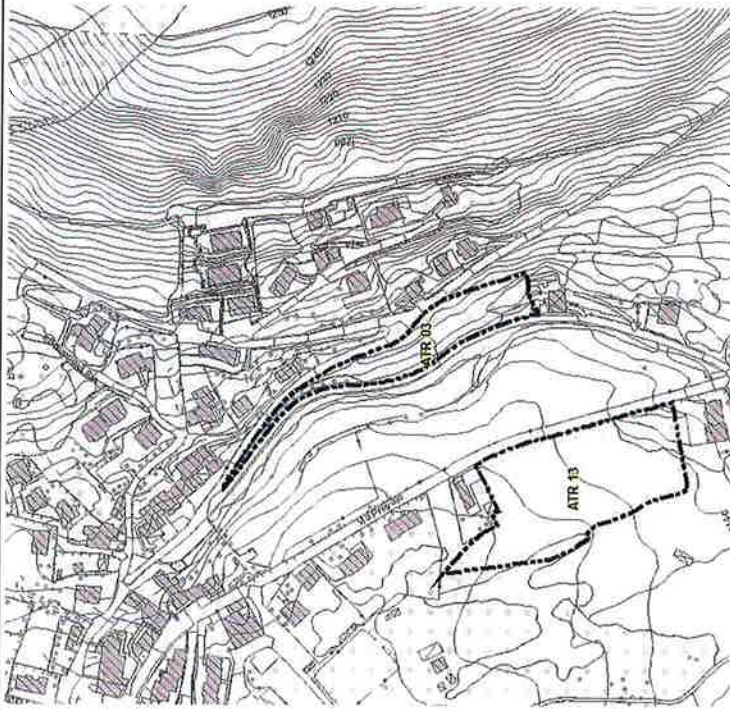
## INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Estratti e Norme Ambito di Trasformazione 03

Studio Tecnico



### ATR 03

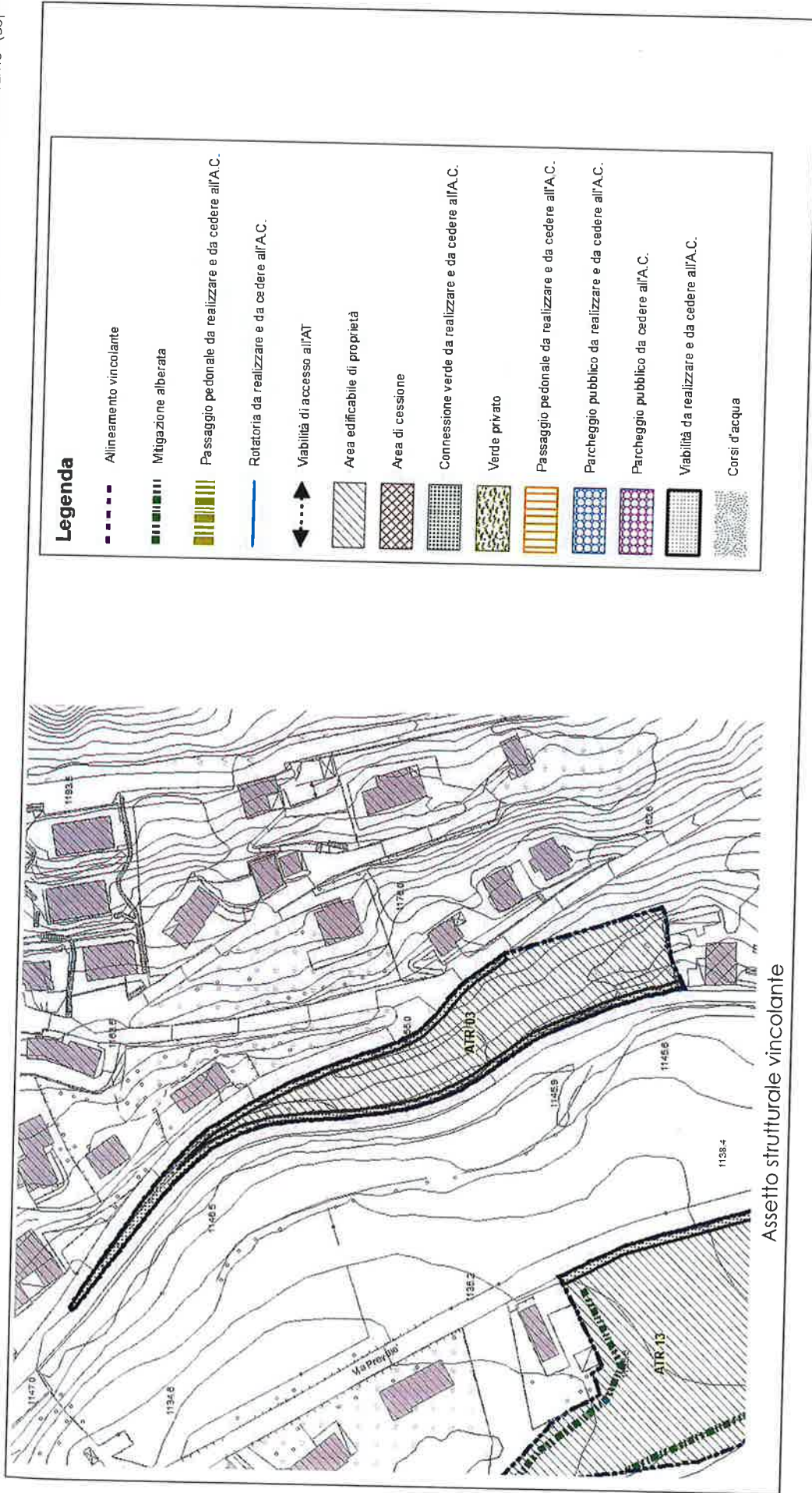


Inquadramento territoriale

Ipotesi distributiva massima non vincolante

#### Ipotesi distributiva di massima non vincolante

Superficie territoriale	2.823
Area a verde	483
Area a parcheggio	0
Area a viabilità	665
Area edificabile	1.675



Assetto strutturale vincolante

**Legenda**

- Allineamento vincolante
- ||||| Mitigazione alberata
- ||||| Passaggio pedonale da realizzare e da cedere all'A.C.
- Rotatoria da realizzare e da cedere all'A.C.
- ↔ Viabilità di accesso all'AT
- Area edificabile di proprietà
- Area di cessione
- Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.
- Verde privato
- Passaggio pedonale da realizzare e da cedere all'A.C.
- Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.
- Parcheggio pubblico da cedere all'A.C.
- Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.
- Corsi d'acqua

**INDICI PRESCRITTIVI**

Ambito di maturazione del diritto e/o credito edificatorio:	Temù - Avio	
Piano attuativo previsto:	PL o PP	
Superficie territoriale (St):	2.823	
Rapporto di copertura (Rc):	50%	
Rapporto di permeabilità (Rp):	30%	
Altezza massima dei fabbricati (Hf):	10,0 m. e max 3 piani fuori terra	
<b>Parametri edificatori:</b>	<b>Indice</b>	<b>SLP</b>
Indice di zona (Iz)	0,05	1,41
Indice minimo di edificazione (Imin)	0,50	1,411
Indice massimo di edificazione (Imax)	0,55	1,552
<b>Diritti da acquisire:</b>		
Slp mancante per raggiungere la Slp minima		1,270
Slp mancante per raggiungere, dalla Slp minima, la Slp massima		1,41

**OBIETTIVI**

- Completamento area parzialmente edificata.

**VINCOLI**

Vincolo idrogeologico

**SERVIZI****Cessioni minime interne al comparto non monetizzabili**

Area di cessione	0
Connessione verde da realizzare e da cedere all'A.C.	0
Passaggio pedonale da realizzare e da cedere all'A.C.	0
Parcheggio pubblico da realizzare e da cedere all'A.C.	0
Viabilità da realizzare e da cedere all'A.C.	665
Totale	665

I servizi minimi e le dotazioni degli AT sono riportati nello specifico articolo del Pds.

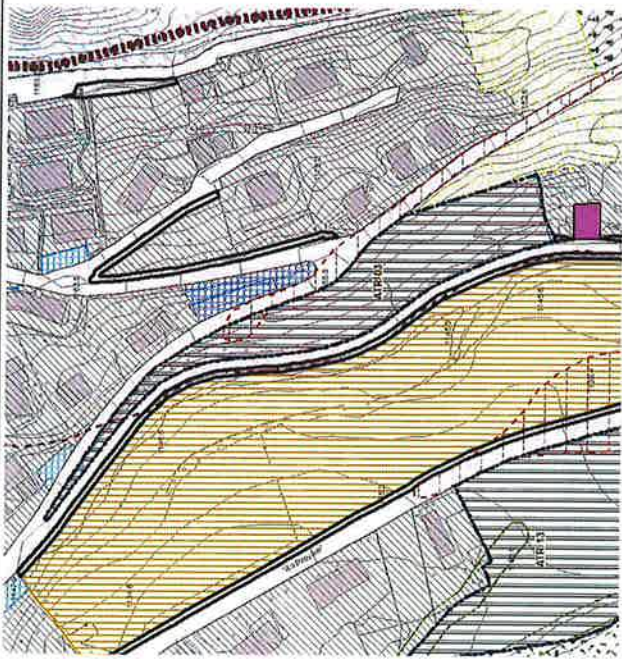
**ELEMENTI PAESISTICO AMBIENTALI PRESENTI**

Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive; Filari e siepi continui

**PRESCRIZIONI**

- Obbligo Piano Paesistico di Contesto.
- Realizzazione ampliamento stradale.
- In fase attuativa per problematiche idrogeologiche può essere necessario alzarsi rispetto alla quota del suolo naturale.





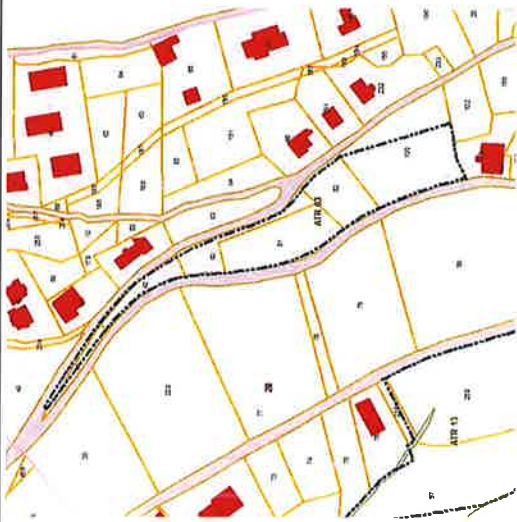
Estratto Documento di Piano



Estratto Ortofoto



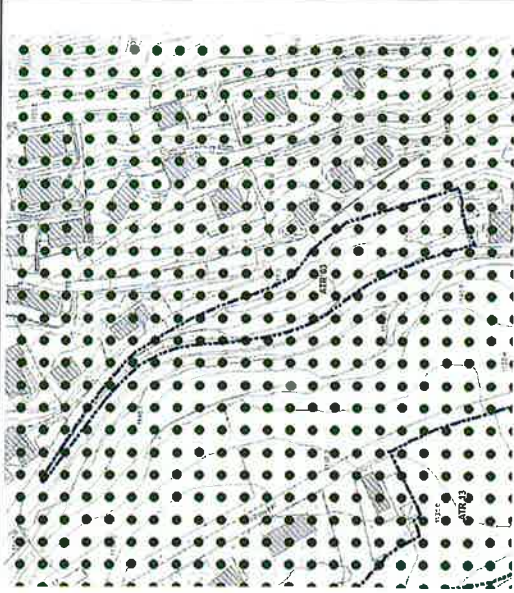
Estratto Fotografico



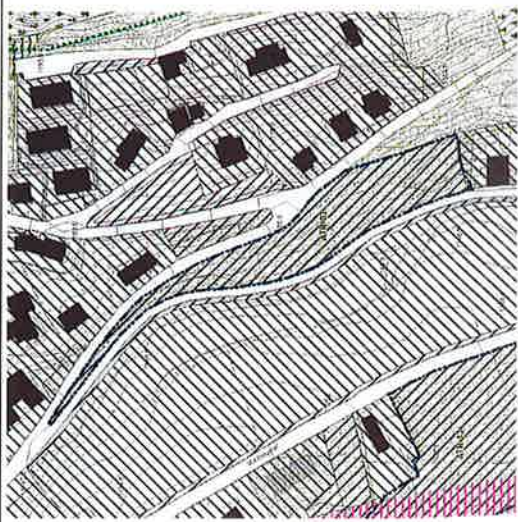
Estratto Catastale



Estratto Fattibilità geologica



Estratto Zonizzazione acustica



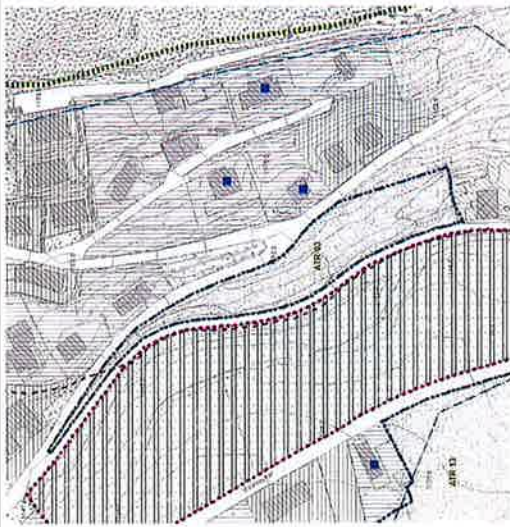
Estratto Rete Ecologica Comunale



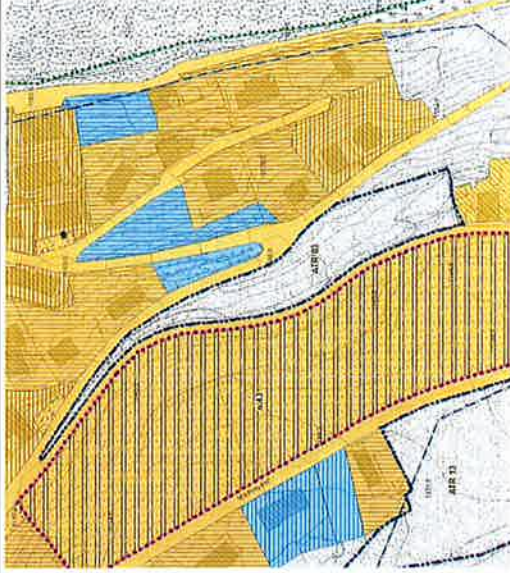
Estratto Rete sottoservizi



Estratto Criticità



Estratto PRG



Estratto PRG vigente (attuato - non attuato)



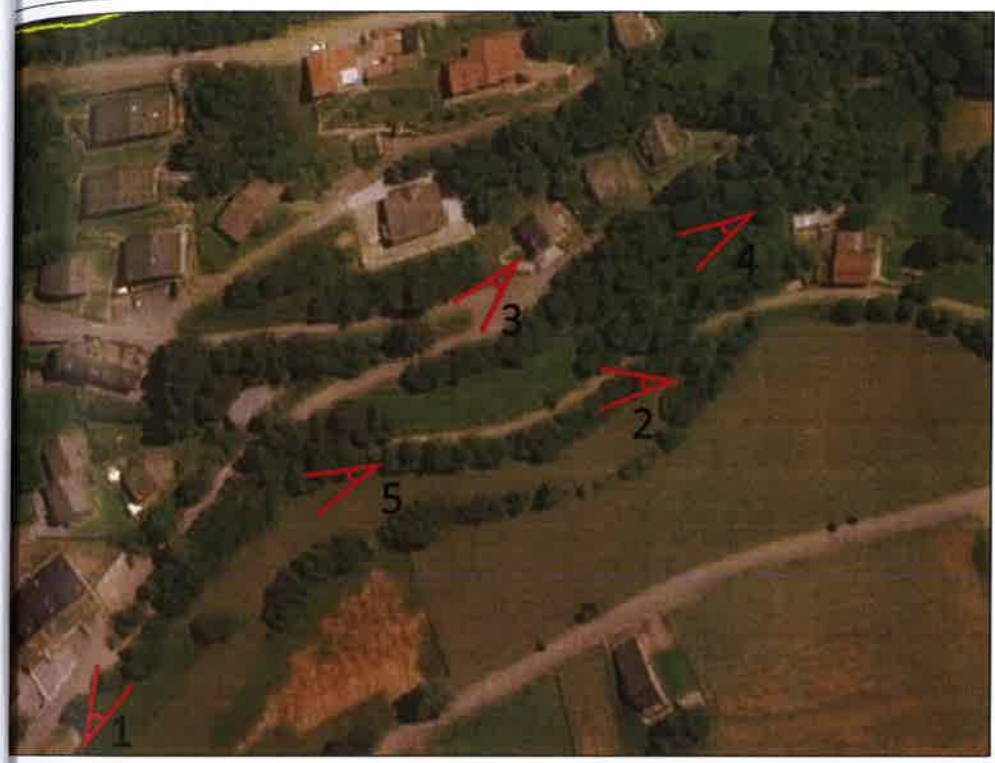
Estratto Paesistico



Estratto Classi di sensibilità

# ATR 03 - Tavola 1 - Documentazione fotografica

ORTOFOTO



FOTOGRAFIA 1

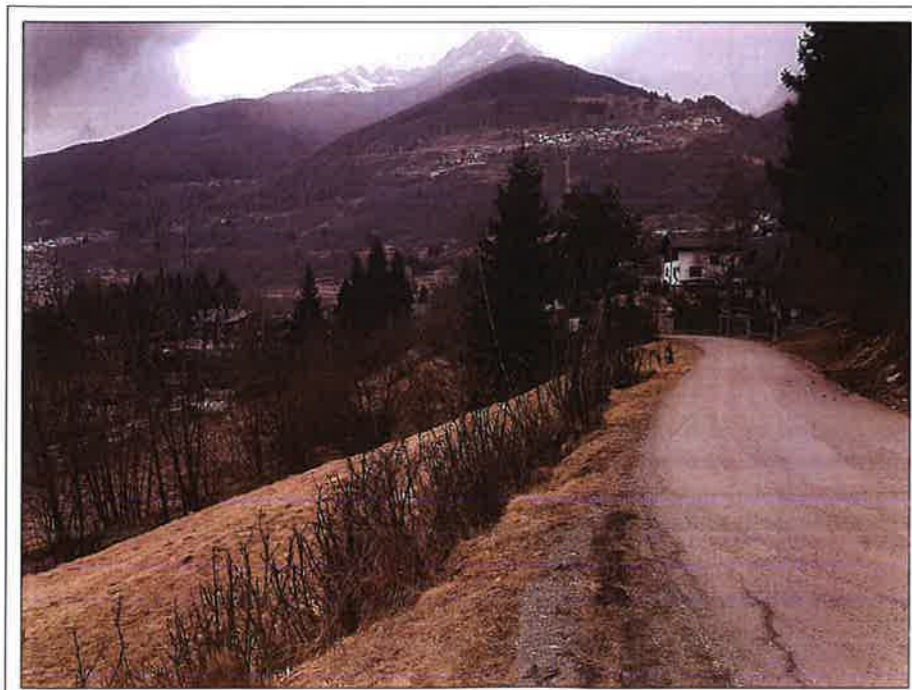


FOTOGRAFIA 2



 PUNTO DI RIPRESA FOTOGRAFICO

FOTOGRAFIA 3



FOTOGRAFIA 4

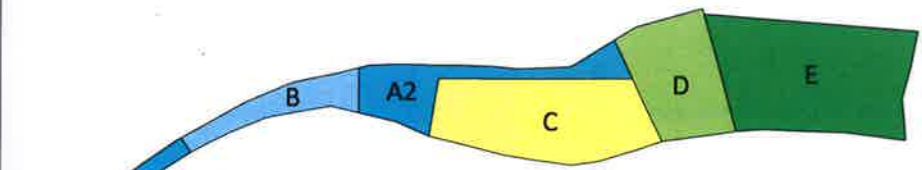


FOTOGRAFIA 5



# ATR 03 - Tavola 2 - Situazione attuale

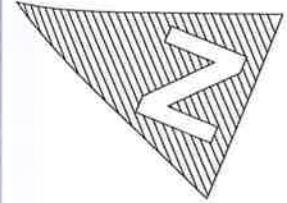
## Analisi proprietà ATTUALE



A1-A2	COMUNE DI TEMU'
B	BIZZONI FLAVIO ALDO
C	MENICI ROBERTO E GIUSEPPE
D	ISTITUTO DIOCESANO
E	BALLARDINI PIERANGELA MARIA NASTASI FRANCESCO CORRADO



## Legenda



- ATR 03
- Confini mappali
- Mappale interessato dalla richiesta di stralcio

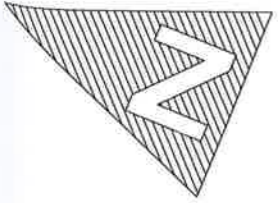
RIFERIMENTO CATASTALE		SUPERIFICIE (mq)	INDICE MINIMO DI EDIFICAZIONE (Imin) (mq)
Foglio	Mappale		
28	41	127	63,5
28	42	231	115,5
28	80	364	182
28	81	784	392
28	82	497	248,5
28	100	997	498,5

SCALA 1:500

# ATR 03 - Tavola 3 - Individuazione nuova dividente per stralcio

**Analisi proprietà FUTURA**

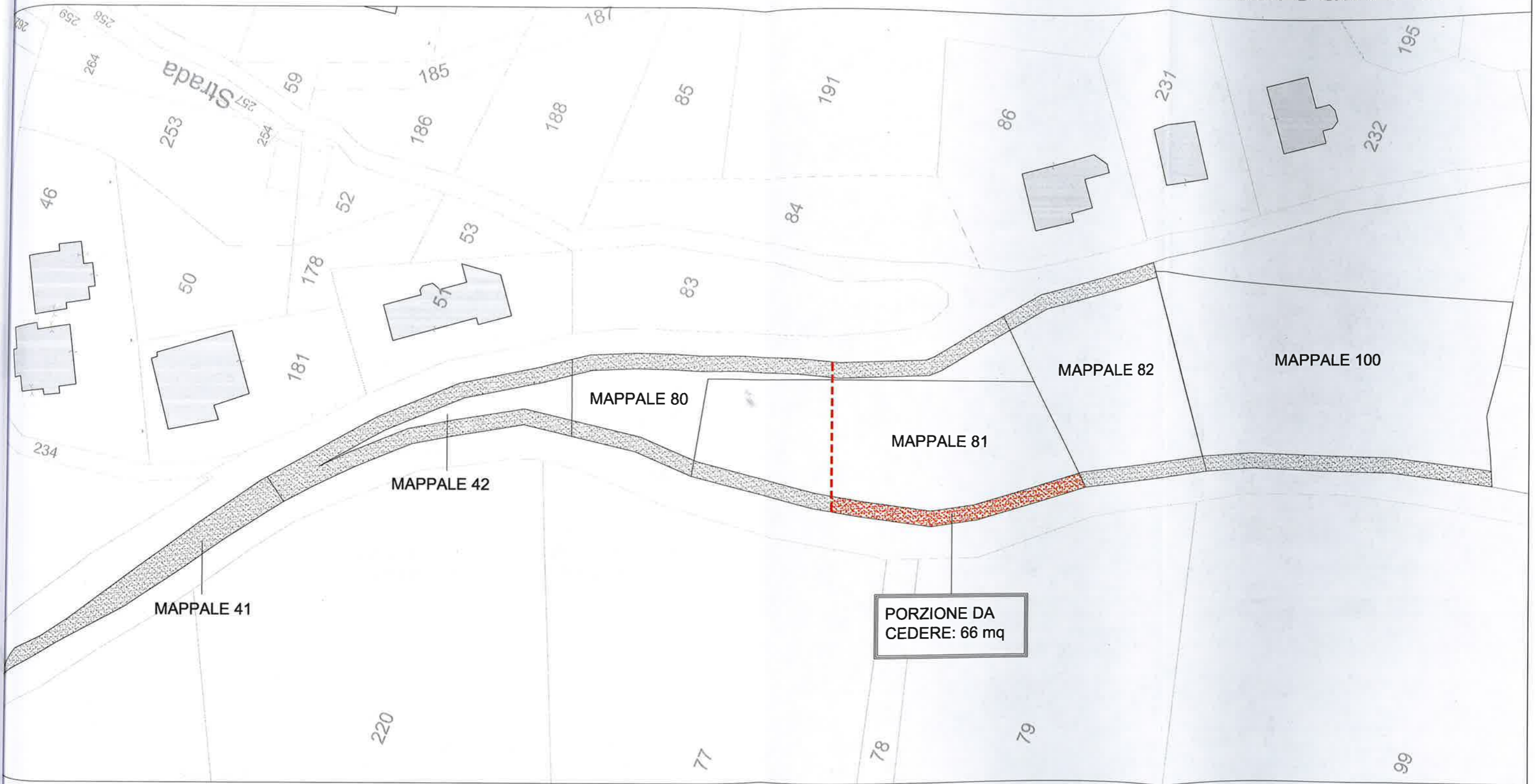
A1-A2	COMUNE DI TEMU'
B	BIZZONI FLAVIO ALDO
C	MENICI ROBERTO E GIUSEPPE
D	ISTITUTO DIOCESANO
E	BALLARDINI PIERANGELA MARIA
	NASTASI FRANCESCO CORRADO



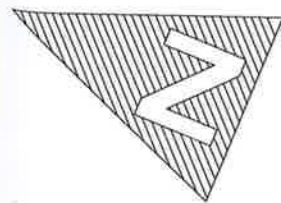
## Legenda


- ATR 03
- Nuova dividente

# ATR 03 - Tavola 4 - Individuazione area per viabilità da realizzare e da cedere all'A. C.



## Legenda



-  Nuova dividente
-  Viabilità da cedere all'A.C.

-  Porzione di mappale 81 da cedere all'A.C.

# ATR 03 - Tavola 5 - Analisi e previsione di sviluppo



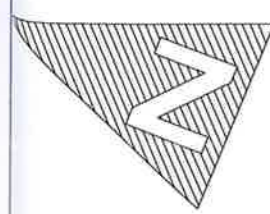
123 mq x n. 3 piani =  
369 mq > 361 mq

161 mq x n. 3 piani =  
483 mq > 392 mq

98 mq x n. 3 piani =  
294 mq > 248.5 mq

186 mq x n. 3 piani =  
558 mq > 498.5 mq

## Legenda



- Distanze da strade e confini
- Proposte inserimento fabbricati

## DIMOSTRAZIONE PARAMETRI EDIFICATORI

COMPARTO	PROPRIETA' FUTURE	RIFERIMENTO CATASTALE		SUPERIFICIE (mq)	INDICE MINIMO DI EDIFICAZIONE (Imin)
		Foglio	Mappale		
● 1	A1+A2+B	28	41	127	361
		28	42	231	
		28	80 A	262	
		28	80 B	102	
● 2	C	28	81 A	263	392
		28	82 B	521	
● 3	D	28	82	497	248,5
● 4	E	28	100	997	498,5
<b>TOTALI</b>				<b>3000</b>	<b>1500</b>






SCALA 1:500



# TR 03 - Tavola 6 - Rete sottoservizi



## Legenda

- |   |   |  |
|---|---|--|
|  ACQUEDOTTO        |  ENERGIA ELETTRICA         |  FOGNATURA - ACQUE NERE |
|  TELERISCALDAMENTO |  FOGNATURA - ACQUE BIANCHE |  |

SCALA 1:500